

1

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

2 апреля 2018 года

г. Красногорск
Московская область

Московский областной суд в составе:
председательствующего судьи Ракуновой Л.И.
при секретаре Медведевой С.Л.
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-262/18 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «МАКВИТ» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО «МАКВИТ» (далее-административный истец) обратилось в Московский областной суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости принадлежащего ему на праве собственности объекта недвижимости и просит установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 50:26:0160203:778, площадью 1 204,4 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, городское поселение Апрелевка, г. Апрелевка, ул. Буденного, д. 2а, нежилое здание, инв. №142:048-4644, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 августа 2015 года.

В судебном заседании представитель административного истца в соответствии со статьей 46 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее-КАС РФ) уточнил требования и просил определить рыночную стоимость объекта недвижимости в размере, определенном судебной оценочной экспертизой (л.д. 110-111 т.2).

Представитель Министерства имущественных отношений Московской области (далее - административный ответчик) представила письменные пояснения, в которых полагала, что установленная судебной оценочной экспертизой рыночная стоимость объекта недвижимости соответствует сложившемуся рынку цен на дату определения его кадастровой стоимости (л.д. 112 т.2).

Представитель Управления Росреестра по Московской области вопрос об удовлетворении требований оставил на усмотрение суда.

Выслушав явившихся лиц, дав оценку имеющимся в материалах дела письменным доказательствам, суд находит заявленные требования подлежащими удовлетворению исходя из следующего.

Как установлено судом и следует из материалов дела, административному истцу на праве собственности принадлежит указанный выше объект недвижимости, в отношении которого установлена кадастровая стоимость, которая, по мнению административного истца, превышает его

рыночную стоимость, что влечет за собой не обоснованное возложение на него обязанности по уплате налога в завышенном размере.

В обоснование требования административный истец представил отчет, составленный оценщиком ООО «Максилайн».

Определением Московского областного суда была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «ИЮЛА. Объективная оценка» Белову И.В.

С выводами, содержащими в экспертном заключении, согласились представители административного истца и административного ответчика.

Порядок рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости предусмотрен в статье 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон «Об оценочной деятельности»).

Абзацем 4 статьи 24.18 Закона «Об оценочной деятельности» установлено, что в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Одним из источников сведений о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела, являются заключения экспертов (часть 2 статьи 58 КАС РФ).

Судом в соответствии со статьей 84 КАС РФ дана оценка заключению судебной оценочной экспертизы.

Согласно статье 41 Федерального закона от 31.05.2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» в соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами.

На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в части первой настоящей статьи, распространяется действие статей 2, 3, 4, 6 - 8, 16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 настоящего Федерального закона.

В соответствии со статьей 8 названного Федерального закона эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.

Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Суд приходит к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на основании заключения судебной экспертизы.

2

Заключение содержит подробное описание проведенного исследования. Экспертное заключение содержит указание на применение экспертом при проведении исследований и производстве расчетов коэффициентов корректировок нормативных актов в области оценочной деятельности, стандартов по проведению оценки, учебных пособий, справочной аналитики и авторских монографических работ.

Экспертное заключение понятно по своему содержанию, составлено в доступной форме изложения и не содержит суждений, позволяющих иначе переоценить выводы эксперта.

В заключении эксперта, по мнению суда, содержатся исчерпывающие суждения и выводы относительно совокупности всех ценообразующих факторов как по объектам-аналогам, так и по объекту оценки.

В ходе анализа рынка и нормативно-методической базы оценки экспертом выявлены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки (элементы сравнения): местоположение объекта, площадь, время продажи/предложения, факт сделки (уторговывание), передаваемые права, условия продажи (чистота сделки), условия финансирования, инфраструктура, использование или назначение объекта, транспортная доступность, наличие рядом аналогичных объектов.

Для сравнения эксперт выбрал объекты-аналоги, сопоставимые с объектом оценки.

Информационной базой явился архив эксперта, данные из периодической печати и с интернет сайтов в электронном виде и на бумажных носителях.

Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице сравнения. Из таблицы сравнения следует, что объекты - аналоги сопоставлялись с объектом оценки по следующим единицам сравнения: площади, цене предложения, рыночной стоимости 1 кв. м, имеющимся правам, условиям финансирования.

В процессе работы эксперт проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости объекта экспертизы и пришел к выводам, изложенным в заключении.

В судебном заседании не установлено обстоятельств, указывающих на то, что рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная судебной оценочной экспертизой, не соответствует сложившемуся рынку цен на 1 августа 2015 года.

Оснований не доверять представленному заключению экспертизы у суда не имеется, поскольку оно является допустимым по делу доказательством, эксперт предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения.

Соглашаясь с заключением судебной оценочной экспертизы, суд исходит из анализа рынка, приведенного в экспертном заключении.

Иных доказательств, кроме тех на которые суд сослался в настоящем решении, тому, что рыночная стоимость объекта недвижимости является иной, чем отражено в судебном экспертном заключении, суду не представлено.

С учетом системного толкования приведенных законов и нормативных актов, подлежащих применению в настоящем деле, а также представленных по делу доказательств, оцененных судом на предмет достаточности и допустимости, исходя из того, что заключением судебной оценочной экспертизы установлена рыночная стоимость объекта недвижимости, которая ниже его кадастровой стоимости, а также с учетом п.3 ст. 3 Налогового кодекса Российской Федерации, новая кадастровая стоимость объекта недвижимости, принадлежащего административному истцу на праве собственности, на дату установления его кадастровой стоимости судом определяется исходя из размера, установленного экспертным заключением.

Поскольку абзацем 5 статьи 24.20 Закона «Об оценочной деятельности» предусмотрено, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном ст. 24.18 Закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, суд считает необходимым указать дату обращения административного истца в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости - 2 ноября 2017 года, с целью определения даты, с которой подлежит применению установленная судом кадастровая стоимость объекта недвижимости.

Руководствуясь ст. 177, 178, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации

Р Е Ш И Л :

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «МАКВИТ» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости и об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, поданное в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 2 ноября 2017 года, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 50:26:0160203:778, площадью 1 204,4 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, городское поселение Апрелевка, г. Апрелевка, ул. Буденного, д. 2а, нежилое здание, инв. №142:048-4644, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 августа 2015 года, в размере 56 111 374 (пятьдесят шесть миллионов сто одиннадцать тысяч триста семьдесят четыре) рубля.

Настоящая кадастровая стоимость действует до даты установления новой кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба в судебную коллегия по административным делам Московского областного суда в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

подпись

Л.И. Ракунова

Мотивированное решение составлено 5 апреля 2018 года.



РЕШЕНИЕ СУДА
ВСТУПИЛО В
ЗАКОННУЮ СИЛУ
08.05.2018г

Итого пронумеровано и
скреплено печатью 3 л.

Судья *[Signature]*

Секретарь *[Signature]*

